



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 1181

Texte de la question

Reprenant les termes de la question qu'il avait posée le 11 octobre 2005 sous la XIIe législature, demeurée sans réponse, M. Joël Giraud attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'évolution de la jurisprudence en matière de congé pour vente. Une jurisprudence du 20 septembre 2006, issue de la troisième chambre civile de la Cour de cassation, établit l'absence d'effet efficace des dispositions d'application dans le temps figurant à l'accord collectif du 16 mars 2005 (décret n° 2006-1366 du 10 novembre 2006). Aucune disposition réglementaire ou accord collectif (loi des parties) ne serait en outre, sur le principe, applicable en cas de congé échu. Un autre arrêt rendu le 24 mars 2004 par cette même Chambre avait, déjà, annihilé les termes de l'accord du 9 juin 1998 (décret n° 99-6258 du 22 juillet 1999) sur le même objet. Ainsi, un bailleur peut, sans que la validité d'un congé soit affectée, s'affranchir sur le principe des conditions de mise en oeuvre dans le temps figurant aux accords et règlements. Pourtant, ces deux textes précisent expressément leur application immédiate et obligatoire, qu'il s'agisse de l'accord de 1998 applicable « aux opérations en cours », ou de celui du 2005 applicable dès lors que la vente du local à un tiers « est non encore réalisée ». Alors que deux gouvernements, bien que politiquement opposés, ont mis en place des dispositifs juridiques spécifiques et explicites pour les situations les plus inhumaines des ventes à la découpe, afin précisément de prévenir les expulsions issues de contentieux en cours, des milliers de personnes, locataires sans défaut, sont ainsi mises à la rue. Entre l'objet de ces accords destinés à protéger les plus faibles, la volonté politique qui les a fait naître et expliciter, et cette mise en oeuvre judiciaire, l'écart est manifestement considérable. Il est donc nécessaire de redonner force à ces accords en les précisant par une mesure réglementaire. Il souhaiterait connaître la mesure, urgente, qui rétablira l'intérêt général en appliquant à tous les processus d'expulsion pour vente à la découpe les accords collectifs de location et décrets existants.

Texte de la réponse

Par décision en date du 20 septembre 2006, la Cour de cassation a confirmé sa précédente décision du 24 mars 2004, estimant qu'il ne peut être reproché à un bailleur ayant donné valablement congé à son locataire de ne pas avoir appliqué un accord intervenu ultérieurement alors même que la procédure de congé donné par le bailleur est régulière et que les délais de recours sont largement épuisés. Cette solution n'est pas contraire à l'intention des signataires de l'accord du 16 mars 2005, conclu dans le cadre de la commission nationale de concertation, qui contient une clause spécifique par laquelle « pour les opérations en cours au jour de sa signature, il est d'application immédiate aux phases et actes de l'opération non encore réalisés ». Il ne s'agissait effectivement pas de modifier le droit applicable à la date du congé, a fortiori lorsque le congé est devenu définitif. D'ailleurs, afin d'assurer toute la protection nécessaire au locataire, la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble, dite « loi Aurillac », prévoit, dans son article 5, la nullité du congé en cas de non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu dans le cadre de la commission nationale de concertation. Les décisions de la Cour de cassation s'inscrivent dans un principe d'équilibre sur lequel reposent aujourd'hui les rapports locatifs ; il garantit à chaque locataire, lors de toute opération de vente, un droit de priorité pour acheter le

logement qu'il occupe et assure une protection renforcée des locataires âgés, tout en respectant le droit de chaque propriétaire de disposer librement de son bien.

Données clés

Auteur : [M. Joël Giraud](#)

Circonscription : Hautes-Alpes (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1181

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 juillet 2007, page 4965

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1900